Przed wynajmem mieszkania

12 punktów, zanim wynajmiesz mieszkanie.

1 ☐ **Kto może wynająć.** Sprawdź w księdze, kto jest właścicielem. Jeśli lokal należy do majątku wspólnego małżonków, do czynności prowadzącej do oddania nieruchomości do używania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka. Przy współwłasności ustal, czy najem to czynność zwykłego zarządu (zgoda większości współwłaścicieli) czy przekracza ten zakres (zgoda wszystkich).
Podstawa: *art. 37 § 1 pkt 1 KRO; art. 199 i 201 KC*

2 ☐ **Rodzaj najmu.** Wybierz rodzaj umowy. Najem okazjonalny dotyczy lokalu mieszkalnego, którego właściciel jest osobą fizyczną niewykonującą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Najem instytucjonalny zawiera osoba prowadząca działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, na czas oznaczony. Pozostałe umowy to zwykły najem lokalu mieszkalnego (czas oznaczony lub nieoznaczony).
Podstawa: *art. 5 ust. 1, art. 19a ust. 1 i art. 19f ust. 1–2 u.o.p.l.*

3 ☐ **Świadectwo charakterystyki energetycznej.** Właściciel zapewnia sporządzenie świadectwa dla wynajmowanego budynku lub jego części i przy zawarciu umowy najmu przekazuje najemcy kopię (lub wydruk, jeśli świadectwo jest elektroniczne). Najemca nie może zrzec się tego prawa. Obowiązek ma wyjątki, m.in. dla budynku zabytkowego.
Podstawa: *art. 3 ust. 1 pkt 3 i ust. 4, art. 11 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków*

4 ☐ **Ogłoszenie o najmie.** Jeśli świadectwo zostało sporządzone, ogłoszenie lub reklama najmu podaje wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, końcową i nieodnawialną pierwotną, udział OZE oraz emisję CO.
Podstawa: *art. 13 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków*

5 ☐ **Stan lokalu i obowiązki wynajmującego.** Wynajmujący wydaje lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymuje go w takim stanie. Ustawa wymaga zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń (woda, gaz, ciepło, energia elektryczna, dźwigi) oraz wymiany zużytych elementów wyposażenia przy oddaniu lokalu opróżnionego przez poprzedniego najemcę. W lokalu spoza zasobu publicznego strony mogą ustalić te prawa i obowiązki odmiennie, więc wpisz podział napraw do umowy.
Podstawa: *art. 662 § 1 KC; art. 6a ust. 1–3 i art. 6f u.o.p.l.*

6 ☐ **Wady lokalu a prawa najemcy.** Wady ograniczające przydatność lokalu dają najemcy prawo do obniżenia czynszu, a wady uniemożliwiające używanie lub zagrażające zdrowiu – do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów. Prawa z tytułu wad ograniczających przydatność nie przysługują, jeśli najemca wiedział o nich przy zawarciu umowy.
Podstawa: *art. 664 § 1–3 i art. 682 KC*

7 ☐ **Kaucja.** Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej należności z najmu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu (przy najmie okazjonalnym – sześciokrotności) obliczonego według stawki z dnia zawarcia umowy.
Podstawa: *art. 6 ust. 1 i art. 19a ust. 4 u.o.p.l.*

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 (zob. skróty). Wersja z 28 października 2026 r.

8 ☐ **Opłaty poza czynszem.** W najmie oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (dostawy energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych), i tylko gdy najemca nie ma umowy bezpośrednio z dostawcą. Koszty utrzymania lokalu (np. podatek od nieruchomości, zarządzanie, konserwacja) obciążają właściciela. Ustal, co wchodzi w czynsz.

Podstawa: *art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a oraz art. 9 ust. 5–6 u.o.p.l.*

9 ☐ **Dane najemcy.** Sprawdź tożsamość najemcy i osób, które będą z nim mieszkać, ale zbieraj tylko dane potrzebne do zawarcia i wykonania umowy. Przy zbieraniu danych poinformuj najemcę, kto jest administratorem jego danych, w jakim celu je przetwarzasz i jak długo będziesz je przechowywać.

Podstawa: *art. 5 ust. 1 lit. a i c, art. 6 ust. 1 lit. b oraz art. 13 ust. 1–2 RODO*

10 ☐ **Odpowiedzialność za czynsz.** Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych na jego utrzymaniu, którzy nie mogą utrzymać się samodzielnie. Odpowiedzialność ogranicza się do okresu ich stałego zamieszkiwania.

Podstawa: *art. 688¹ KC*

11 ☐ **Podatek od przychodu z najmu.** Przychody z najmu mieszkania poza działalnością gospodarczą opodatkowuje się ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych: 8,5% przychodu do 100 000 zł w roku i 12,5% od nadwyżki ponad tę kwotę, bez odliczania kosztów. Małżonkowie, między którymi istnieje wspólność majątkowa, rozliczają przychód po połowie, chyba że złożą pisemne oświadczenie o opodatkowaniu całości przez jednego z nich; wtedy kwota 100 000 zł wynosi 200 000 zł. Ryczałt wpłacasz co miesiąc do 20. dnia następnego miesiąca, a kwartalnie tylko wtedy, gdy spełniasz warunki z ustawy. Zeznanie składasz od 15 lutego do 30 kwietnia roku następnego. Swoją sytuację podatkową omów z doradcą podatkowym.

Podstawa: *art. 9a ust. 6 PIT; art. 2 ust. 1a, art. 6 ust. 1a, art. 12 ust. 1 pkt 4 lit. a, ust. 6–7 i 13, art. 21 ust. 1–1b i ust. 2 pkt 2 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym*

12 ☐ **Konsultacja przed podpisaniem.** Z agentem 3M Estate lub, w razie potrzeby, z prawnikiem specjalizującym się w rynku nieruchomości.

Wynajmujesz mieszkanie?

Masz pytania? www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Skróty: KC – Kodeks cywilny (tekst ujednolicony na podstawie t.j. Dz.U. 2026 poz. 795); KW – ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2026 poz. 1066); KRO – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2026 poz. 236); u.g.n. – ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399); Pr.bud. – Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524); PCC – ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2026 poz. 191); PIT – ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 2026 poz. 592); u.o.p.l. – ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725); RODO – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679; u.k.h. – ustawa o kredycie hipotecznym (tekst ujednolicony, Dz.U. 2025 poz. 720 ze zm.); ustawa o charakterystyce energetycznej – tekst ujednolicony (na podstawie t.j. Dz.U. 2024 poz. 101). Przed użyciem listy sprawdź w ISAP, czy przepisy nie były zmieniane.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 (zob. skróty). Wersja z 28 października 2026 r.